

Slim helpen bij de koop van een huis: De leenschenk-constructie uitgelegd

Voor ouders en kinderen die samen naar oplossingen zoeken



1. Wat is een leenschenk-constructie?

Een leenschenk-constructie is een financieel-fiscale strategie waarbij ouders geld aan hun kind(eren) lenen om een woning te kopen, vaak met (jaarlijkse) schenkingen om het bedrag geleidelijk te laten verdwijnen. Dit is géén eenvoudige schenking. Het is een slimme én controleerbare manier om:



Overwaarde of spaargeld in te zetten



Je kind op weg te helpen op de woningmarkt



Fiscaal gunstig vermogen over te dragen



Tegelijk grip te houden op je geld en voorwaarden



Je kinderen "bij leven" te helpen



2. Hoe werkt het in de praktijk?

Bijvoorbeeld:

- Ouders hebben € 100.000 overwaarde of € 50.000 spaargeld beschikbaar.
- Ze sluiten voor € 50.000 een verzilverhypothec af of nemen € 50.000 op van hun spaarrekening.
- Dit bedrag lenen zij aan hun kind.
- Ze spreken een rente en looptijd af.
- De rente en aflossing schenken zij jaarlijks aan hun kind.
- Zo heeft het kind geen lasten met betrekking tot deze lening en kan hij/zij meer lenen bij de bank.
- Kind heeft hierdoor een hoger budget om een woning te vinden.



3. Waarom kiezen voor deze constructie?

De woningmarkt is moeilijk, zeker voor starters. Tegelijkertijd hebben veel ouders overwaarde of spaargeld. Met deze constructie kun je die waarde activeren, zonder dat je je vermogen direct wegschenkt.

Voordelen:



Ouders houden controle: het is een lening, niet per se een 'weggeefactie'



Kinderen krijgen meer kans op een woning (of lagere hypotheeklasten)



De fiscus laat jaarlijks belastingvrij schenken toe (tot € 6.713 in 2025)



Je verdeelt vermogen stapsgewijs en met regie



4. Waarom samenwerken met Finenzo Deventer - Helder in Cijfers?

Bij Finenzo Deventer - Helder in Cijfers brengen we financieel en fiscaal advies samen onder één dak. Onze hypotheekadviseurs en fiscalist werken nauw samen om deze constructie juridisch, fiscaal en financieel kloppend op te zetten. Geen losse eindjes, geen fiscale verrassingen achteraf.



5. Uitgebreid Stappenplan

STAP 1 – Kennismakingsgesprek met de koper (kind)

We starten met een intake met je kind(eren).
 Wat is de woonwens en wat is haalbaar qua hypotheek?

We brengen o.a. in kaart:

- Huidig inkomen en vermogen
- Maximale hypotheekmogelijkheden
- Wat is nodig om het gat te overbruggen?

STAP 2 – Gesprek met ouders (de schenker/uitlener)

Een apart gesprek met de ouders. We bespreken:

- Beschikbaar vermogen of overwaarde
- Voorkeur: lenen, schenken of een combinatie
- Voorwaarden: rente, aflossing, looptijd
- Emotionele impact en gezinsdynamiek

Onze **fiscalist** sluit hier aan voor:

- Box 3-gevolgen
- Renteaftrek en schenkbelasting
- Fiscale valkuilen en slimme structuren

STAP 3 – Opname overwaarde (indien nodig)

We begeleiden de opname van de overwaarde via een tweede hypotheek. Inclusief rente- en risicoanalyse, en aanvraag bij de geldverstrekker.

STAP 4 – Leningsovereenkomst opstellen

We leggen alles vast in een juridisch kloppend document:

- Hoofdsom
- Rente en looptijd
- Afspraken over jaarlijkse schenking

STAP 5 – Schenkingsplan maken

Onze fiscalist stelt een plan op:

- Jaarlijkse vrijstelling benutten
- Eventuele verdeling tussen meerdere kinderen
- Impact op box 3 en toekomstplanning

STAP 6 – Start zoektocht woning

Je kind kan nu vol vertrouwen zoeken naar een passende woning. Wij blijven beschikbaar voor vragen tijdens het proces.

STAP 7 – Evaluatie en opvolging

Jaarlijkse check-in met ouders en kind:

- Zijn er schenkingen gedaan?
- Zijn de afspraken nog passend?
- Zijn er fiscale of persoonlijke wijzigingen?

? 6. Veelgestelde vragen

Moet dit via de notaris?

Niet altijd. Een lening hoeft niet via de notaris, maar schriftelijke vastlegging is essentieel. Dit kunnen wij voor je verzorgen.

Wat als één van de ouders overlijdt?

De restschuld valt in de nalatenschap. Dit kan fiscaal slim voorbereid worden – laat ons hierin meedenken.

Kan dit als ik nog een hypotheek heb?

Ja, mits er voldoende overwaarde is. Wij regelen de toetsing en aanvraag.



7. Andere manieren waarop ouders kunnen helpen

Naast de leenschenk-constructie zijn er nog andere mogelijkheden waarmee ouders hun kinderen kunnen ondersteunen bij de aankoop van een woning. Afhankelijk van de persoonlijke en financiële situatie kunnen de volgende opties overwogen worden:

- **Schenking:** Ouders kunnen hun kinderen jaarlijks een bedrag belastingvrij schenken. In 2025 bedraagt de jaarlijkse vrijstelling € 6.713. Daarnaast is er een eenmalige verhoogde vrijstelling van € 32.195 voor kinderen tussen de 18 en 40 jaar, die gebruikt kan worden voor de aankoop van een eigen woning.
- **Meetekenen op de hypotheek:** Als het inkomen van het kind (nog) niet voldoende is voor de gewenste hypotheek, kunnen ouders meetekenen of garant staan. Hierdoor kunnen banken bereid zijn een hogere hypotheek te verstrekken. Let op: ouders worden dan mede hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheekschuld.
- **Gebruik van overwaarde:** Ouders met overwaarde op hun woning kunnen deze opnemen en het vrijgekomen bedrag gebruiken om hun kind te ondersteunen, bijvoorbeeld door middel van een lening of schenking.

Elke situatie is uniek, en de beste aanpak hangt af van diverse factoren zoals inkomen, vermogen, fiscale gevolgen en persoonlijke wensen. Onze adviseurs bij Finenzo Deventer - Helder in Cijfers staan klaar om samen met jullie de mogelijkheden te verkennen en een passende oplossing te vinden die aansluit bij jullie situatie.



8. Klaar voor de volgende stap?

Een huis kopen is spannend. Maar het wordt een stuk overzichtelijker als je weet wat je doet — én met wie.



Wendy
Hypotheekadviseur



Jan Willem
Hypotheekadviseur



Fabian
Hypotheekadviseur



Yorick
Fiscalist

Wil je een persoonlijk gesprek over jullie situatie?

Neem vrijblijvend contact op met ons team bij Finenzo Deventer of Helder in Cijfers 0570 654 000 of deventer@finenzo.nl.

Weten of dit iets
voor jullie is?
Maak een afspraak!
Scan de QR code.

